

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH AKIBAT WANPRESTASI ¹

Tresna I.W. Nusa ²

Meiske Sondakh ³

Josina Emelia Londa ⁴

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui syarat-syarat pembatalan perjanjian jual beli tanah menurut KUHPerdata dan Hukum Pertanahan serta untuk mengetahui akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah. Penelitian dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif. Kesimpulan dari penelitian ini adalah : 1. Bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah baik yang dilakukan menurut hukum perdata yaitu Kitab Undang Undang Hukum Perdata ataupun dengan menggunakan hukum pertanahan yaitu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang aturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dibatalkan jika tidak memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 2. Orang atau pihak yang lalai akan pemenuhan kewajibannya sementara ia sudah mengikatkan diri di dalam suatu perjanjian jual beli hak atas tanah dapat digolongkan sebagai wanprestasi yaitu terdapat empat katagori yakni: 1). Kreditur sama sekali Tidak melaksanakan isi kesepakatan; 2). Kesepakatan tersebut dilaksanakan akan tetapi melenceng dari isi kesepakatan; 3). Kesepakatan tersebut dilaksanakan tetapi sudah lewat waktu; 4). Melakukan perbuatan atau tindakan yang tidak ada disepakati. Akibat dari adanya wanprestasi tersebut, pihak yang merasa dirugikan berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Kata Kunci : pembatalan perjanjian, jual beli tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peran yang sangat penting karena merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak. Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan: "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".⁵ Untuk melaksanakan hal tersebut, pemerintah mengaturnya dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Tujuan diberlakukannya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, serta meletakkan dasar-dasar untuk memberi kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.⁶

Salah satu hal adalah perjanjian jual beli tanah, ketentuan undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhinya. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Sekalipun demikian, bukan berarti bahwa para pihak dengan bebas dapat mengadakan perjanjian jual beli yang dapat mengganggu ketertiban umum, atau melanggar undang-undang, melainkan kebebasan dimaksud tetap harus berdasar pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian pada umumnya, dan khususnya perjanjian jual-beli, sebagaimana telah ditetapkan dalam undang-undang.⁷

Sahnya suatu perjanjian dapat diuji dengan melihat kepada aturan mengenai syarat sahnya

⁵ K. Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal. 7.

⁶ Mudjiono, 1997, *Politik dan Hukum Agraria*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, hal. 22.

⁷ Fitriani Amas Gulu, *Aspek Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan KUHPerdata*, *Legal Opinion* Vol 5 No. 4 2017, hal. 2

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 16071101476

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang menyatakan bahwa untuk dapat dikatakan sebagai sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :⁸

1. Sepakat mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab hal yang halal.

Hak dan kewajiban yang lahir dari perikatan wajib dipenuhi oleh pihak pihak baik debitur maupun kreditur yang disebut dengan prestasi. Suatu prestasi dapat berupa;

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu;
3. Tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian konsensual karena ada juga perjanjian jual beli yang termasuk perjanjian formal, yaitu yang mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis yang berupa akta autentik, yakni jual beli barang-barang yang tidak bergerak seperti jual beli tanah. Dalam sebuah perjanjian terdapat subjek perjanjian, subjek perjanjian harus wenang melakukan perbuatan hukum seperti yang diatur dalam undang-undang. Subjek perjanjian berupa manusia pribadi yang berwenang melakukan perbuatan hukum apabila sudah berumur 21 tahun penuh (dewasa) atau walaupun belum berumur 21 tahun penuh tetapi sudah kawin, sehat ingatan, dan tidak dibawah pengampuan.⁹

Setiap perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara tertulis dan tidak tertulis atau lisan. Jika perjanjian itu dinyatakan secara tertulis maka perjanjian tersebut disertai dengan paraf atau tanda tangan sebagai bukti bahwa penjual setuju menyerahkan hak milik atas benda kepada pembeli, dan perjanjian secara lisan merupakan bentuk perjanjian yang paling banyak terjadi dalam masyarakat.¹⁰

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai Pasal 1540 KUHPdt. Menurut Pasal 1458 KUHPdt dijelaskan, jual beli dianggap sudah terjadi ketika penjual dan pembeli mencapai kata sepakat tentang benda dan harga meskipun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Kata sepakat yang dimaksud adalah apa yang di kehendaki oleh penjual sama dengan apa yang dikehendaki oleh pembeli. Tercapainya kata sepakat itu biasanya dinyatakan dengan ucapan

setuju atau kata lain yang maksudnya sama dengan itu tentang benda dan harga.¹¹

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Perikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.¹²

Perjanjian jual beli tanah memiliki suatu bentuk formalitas tertentu dimana hal tersebut haruslah dipenuhi. Formalitas yang dimaksud disini adalah setiap bentuk perjanjian jual beli tanah haruslah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Namun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bentuk formalitas tersebut tidak dimuat secara jelas, atau tidak terdapat aturan dalam Pasal yang mengharuskan perbuatan hukum jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai pembuatan akta tanahlah yang harus dibuat oleh PPAT.¹³

Dalam kenyataan dalam praktek bahwa banyak jual beli tanah dilakukan hanya dibawah tangan dan tidak dilakukan dihadapan PPAT, sehingga seringkali terjadi pembayaran harga yang disepakati atas jual beli tanah tidak dilunasi mengakibatkan pihak penjual tidak menyerahkan hak kepemilikan tanah yang sudah diperjualbelikan dengan alasan pihak pembeli lalai melunasi pembayaran tersebut mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

⁸ Kitab Undang Undang Hukum Perdata

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010 hal. 291

¹⁰ Ahmadi Miru, *Op.cit*, hlm 125

¹¹ *Ibid*

¹² Wahyu Setiawan, Supriadi, dan Sahrul, Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah. (Studi Kasus Perumahan Griya Bukit Hijau di Kota Palu), *Legal Opinion* Vol 6 No. 3 Tahun 2018, hal. 268

¹³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana syarat-syarat pembatalan perjanjian jual beli tanah menurut KUHPerdota dan Hukum Pertanahan.
2. Apa akibat hukum wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah.

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode pendekatan yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Persyaratan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdota Dan Hukum Pertanahan

Hukum perdata merumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdota tentang perjanjian atau kontrak adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Terhadap definisi yang di rumuskan oleh Pasal 1313 perbuatan dalam Pasal 1313 KUHPerdota harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, dan kata "saling mengikatkan dirinya" dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".¹⁴

Definisi tersebut tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontrak semata-mata tetapi juga memperhatikan perbuatan sebelum dan sesudahnya. Perbuatan sebelumnya (pre-contractual) meliputi tahap penawaran dan penerimaan, sedangkan perbuatan sesudahnya (postcontractual) adalah pelaksanaan perjanjian.¹⁵

Sistem pengaturan perjanjian adalah sistem terbuka dalam arti bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian baik yang sudah di atur maupun yang belum di atur di dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang dirumuskan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."¹⁶ Dalam teori hukum perjanjian dikenal 4 (empat) asas penting yaitu asas

kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik.¹⁷

1. Asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:¹⁸
 - Membuat atau tidak membuat perjanjian
 - Memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
 - Menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya,
 - Menentukan objek perjanjian
 - Menentukan bentuk suatu perjanjian
 - Menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (aanvullend, optional).

2. Asas konsensualisme Pasal 1320 KUHPerdota menyebutkan terdapat 4 (empat) syarat untuk sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak yang membuat perjanjian, adanya obyek atau suatu hal tertentu, dan terdapat causa yang halal.

Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian terjadi dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 angka 1 KUHPerdota yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme menentukan "adanya" perjanjian. Bahwa perjanjian telah lahir dengan adanya kata sepakat yang berupa persesuaian kehendak. Asas konsensualisme mengandung arti "kemauan" (will) para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Asas kepercayaan ini merupakan nilai etis yang bersumber pada moral bahwa manusia terhormat akan memelihara untuk melakukan jual beli tanah. Namun pada situasi tertentu terdapat perjanjian yang tidak mencerminkan kesepakatan atau persesuaian kehendak disebabkan adanya cacat kehendak untuk terjadinya perjanjian. Cacat kehendak tersebut meliputi:

- a. Kesesatan (dwaling);
- b. Penipuan (bedrog);

¹⁴ Penjelasan pasal 1313 KUHPerdota

¹⁵ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta Tahun 2010), hal. 4

¹⁶ Pasal 1338 KUHPerdota

¹⁷ Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hal. 17

¹⁸ R. Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azas azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, hal. 13

c. Paksaan (dwang)

Jika kata sepakat yang diberikan para pihak karena adanya cacat kehendak maka hal ini akan mengakibatkan perjanjian jual beli tanah tersebut dapat dibatalkan.

3. Asas Kekuatan Mengikat (Pacta Sunt Servanda) Asas kekuatan mengikat (pacta sunt servanda) adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya undang-undang. Asas ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang isinya bahwa: "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang". Perjanjian yang dibuat secara sah adalah perjanjian yang memenuhi persyaratan Pasal 1320 KUHPerdara, dan perjanjian yang dibuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata mempunyai kekuatan mengikat artinya bahwa kekuatan mengikat perjanjian yang muncul seiring dengan asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan dan kemandirian kepada para pihak, pada situasi tertentu daya berlakunya dibatasi oleh daya mengikat misalnya *overmacht*.

Kekuatan mengikat perjanjian bersifat terbatas kepada para pihak yang membuat perjanjian karena hak yang lahir dari perjanjian itu maupun perikatan pada umumnya adalah hak perorangan dan bersifat relatif, Artinya bahwa hak itu dapat ditegakkan pada pihak tertentu khususnya kepada rekan yang melakukan perjanjian jual beli tanah itu. Ini merupakan konsekuensi dari perjanjian yang bersifat pribadi sebagaimana tercermin dalam pasal 1315 jo pasal 1340 KUHPerdara, sedangkan yang termaktub dalam pasal 1317 dan 1318 KUHPerdara merupakan suatu pengecualian.

4. Asas itikad baik adalah asas bahwa para pihak yaitu pihak penjual maupun pembeli tanah harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau kemauan baik dari para pihak. Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang dirumuskan "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Pasal 1338 KUHPerdara dapat dipandang sebagai suatu syarat atau tuntutan kepastian hukum (janji itu mengikat) maka ayat (3) Pasal 1338 KUHPerdara harus dipandang sebagai tuntutan keadilan. Memang hukum itu selalu mengejar dua tujuan yaitu

menjamin kepastian (ketertiban) dan memenuhi tuntutan keadilan. Kepastian hukum menghendaki supaya apa yang dijanjikan harus dipenuhi (ditepati), namun dalam menuntut dipenuhinya janji itu, janganlah orang meninggalkan norma-norma keadilan atau kepatutan.¹⁹ Jadi yang dinilai adalah meliputi seluruh proses perjanjian jual beli tanah itu agar daya berlaku itikad baik meliputi seluruh proses perjanjian. Dengan demikian, itikad baik meliputi tiga tahap perjanjian yaitu tahap awal perjanjian misalnya percakapan awal dimulainya perjanjian jual beli tanah itu. Kemudian tahap dilakukannya perjanjian, dan tahap pembayaran. Nah apabila proses pembayaran itu tidak dilakukan dengan baik misalnya tidak lunas, maka inilah yang disebut wanprestasi atau ingkar janji sehingga jual beli tanah itu dapat dibatalkan.

Sedangkan dalam hukum pertanahan jika terjadi jual beli tanah berlaku ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dalam pasal 1 angka 24 disebutkan bahwa jual beli tanah dapat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan harus di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional setempat. Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah khususnya dalam kegiatan jual beli tanah harus melakukan penelusuran data keseluruhan tentang tanah yang akan disaftarkan tersebut. Pendaftaran atas tanah yang telah dilakukan jual beli melalui PPAT diatur secara ketat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang juga Notaris maupun camat selaku PPAT dan Pejabat PPAT lainnya, sekalipun adalah pejabat umum untuk melayani pembuatan akta jual beli tanah hak milik (misalnya), mereka itu tidak dibenarkan membuat akta dalam bentuk lain, selain yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Notaris PPAT dan Camat PPAT dibatasi kewenangan dan atau fungsinya untuk berada di dalam batas-batas sesuai UUPA dan PP No.24 tahun 1997. Dalam pada itu, para Notaris PPAT dan Camat PPAT dilarang untuk melayani adanya kuasa-kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan

¹⁹ *Ibid*

pemindahan hak atas tanah. Sebenarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 yang berisikan larangan itu ditujukan kepada para Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu (Lurah) untuk tidak membuat/ menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang terselubung, tetapi pada akhirnya pihak-pihak tertentu muncul atau mendatangi para Notaris/Camat PPAT. Pejabat Umum (Camat/Notaris/ pejabat lain selaku PPAT) mestinya hanya melayani pembuatan sesuai bentuk, syarat dan cara yang ditetapkan ditempat kedudukannya di mana ia berwenang membuat akta otentik itu.

Menurut Boedi Harsono bahwa jual beli dihadapan Desa adalah sah menurut hukum, bilamana dipenuhi syarat-syarat materilnya yang disebutkan di atas. Jual beli yang dilakukan di hadapan Kepala Desa memenuhi syarat terang, artinya tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Tetapi Kepala Kantor Pertahanan akan menolak untuk mendaftarnya berdasarkan PP No 24 Tahun 1997. Hal ini membawa konsekuensi bahwa Surat dibawah tangan yang bukan akta hanya disebut dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Perdata. Dalam Pasal 1881 dan Pasal 1883 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diatur secara khusus beberapa surat-surat dibawah tangan yang bukan akta, yaitu buku daftar (register), surat-surat urusan rumah tangga dan catatan-catatan bukan merupakan bukti hak atas tanah. Namun jika perbuatan hukum itu hanya bersifat perjanjian jual beli dihadapan Notaris/ PPAT maka akta jual beli/ AJB belum dapat dibuatkan dan Notaris/PPAT hanya dapat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah/ PPJB.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat untuk melakukan pengikatan sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan PPAT. Pengertian dan fungsi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Pengikatan Perjanjian Jual Beli dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan

berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang undangan.²⁰

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. atas tanah. Persyaratan tersebut adanya kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah, persyaratan yang timbul dari Undang-Undang misalnya jual beli harus telah lunas baru akta jual beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli. Pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di sisi lain misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati. Dengan keadaan tersebut, tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokok, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli dan dilaksanakan seutuhnya.

Dengan demikian maka dapat dijelaskan bahwa perjanjian jual beli tanah baik yang dilakukan menurut hukum perdata yaitu Kitab Undang Undang Hukum Perdata ataupun dengan menggunakan hukum pertanahan yaitu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang aturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dibatalkan jika tidak memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sebagaimana pasal 1320 yang terurai diatas.

B. Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah

Di dalam perjanjian jual beli tanah selalu ada dua subjek yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang

²⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta : Intermasa, 1998), hal. 75.

berhak atas suatu prestasi. Di dalam pemenuhan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak pembeli tanah lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi. Pengertian mengenai wanprestasi yaitu: "ingkar janji, cidera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya. Subekti, mengemukakan bahwa "wanprestasi" itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat, melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Apabila debitur "karena kesalahannya" tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali. Menurut M. Yahya Harahap bahwa "wanprestasi" dapat dimaksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.²¹ Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memnuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka buat maka yang telah melanggar isi perjajian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Berdasarkan pendapat ahli di atas, maka dapat disimpulkan bahwa maksud dari wanprestasi adalah pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana : "tidak memberikan prestasi sama sekali, telamabat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian".

Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu dapat terlaksana secepat mungkin, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati

janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati. Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Terdapat empat hal yang diakibatkan karena terjadi wanprestasi di dalam suatu perikatan yaitu:

- a. Perikatan tetap ada. Dalam hal ini, wanprestasi tidak menghapus adanya perikatan antara kedua belah pihak.
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur Ketentuan tersebut dijelaskan di dalam Pasal 1243 KUH Perdata yaitu: "penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan dan dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya."
- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa. Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu. Pasal 1237 KUHPerdata : "Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang.
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUHPerdata yaitu "Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi

²¹ Yahya Harahap, *Segi segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung Tahun 1982, hal. 60

kewajibannya". Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam perjanjian.

Akibat Wanprestasi yang ditimbulkan oleh pihak Debitur, maka menimbulkan kerugian bagi kreditur. Oleh karena itu Debitur diharuskan membayar ganti-kerugian yang diderita oleh kreditur (pasal 1243 KUH Perdata), Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUH Perdata), Peralihan risiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat 2 KUH Perdata), Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di pengadilan (pasal 181 ayat 1 HIR).

Akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUHPerdata adalah:

- a. Berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak-pihak artinya pihak-pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan mentaati Undang-Undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, dianggap sama dengan melanggar Undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum. Jadi barang siapa melanggar perjanjian, ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang.
- b. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak artinya perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lain. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut Undang-Undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.
- c. Pelaksanaan dengan itikad baik artinya pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil.

Apabila langkah ini tidak membuahkan hasil maka pihak yang dirugikan dalam hal ini penjual tanah tersebut harus mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut segala haknya berdasarkan wanprestasi yaitu membayar ganti rugi, biaya dan bunga.

Dalam hal gugatan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah yang tidak terlaksana maka pembatalan jual beli hak atas tanah itu dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri setempat.

Pembatalan perjanjian dapat dilihat dari pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan- persetujuan timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini persetujuan tidak batal demi hukum tapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim leluasa untuk menurut keadaan atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu, namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Akibat Hukum Wanprestasi dimana Hakim juga mempunyai hak leluasa untuk menentukan suatu keputusan, yang berarti bukan merupakan suatu kepastian bagi kreditur untuk menerima keputusan dari hakim, bahwa perjanjian mereka buat dengan debitur pasti mendapat keputusan pembatalan perjanjian. "Bukanlah kelalaian debitur yang menyebabkan batal tetapi putusan hakim yang membatalkan perjanjian, sehingga putusan itu bersifat "constitutief" dan bukan "declaratoir" malahan hakim itu mempunyai suatu kekuasaan "descretioniar" artinya ia berwenang untuk menilai wanprestasi debitur. Apabila kelalaian itu dianggapnya terlalu kecil, hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang dimintakan harus diluruskan".¹⁸ Ad3. Peralihan Resiko Dalam bagian umum KUH Perdata tidak ada diatur tentang resiko dalam perjanjian timbal balik. Penyelesaian resiko ini melalui asas kepatutan, menurut kepatutan dalam perjanjian timbal balik, resiko ditanggung oleh mereka yang tidak melakukan prestasi. Peralihan resiko dapat digambarkan sebagai berikut: Menurut pasal 1460 KUH Perdata, maka resiko dalam jual beli barang tertentu dipikulkan kepada si pembeli meskipun barangnya belum diserahkan. "Kalau si penjual itu belum terlambat menyerahkan barangnya, maka kelalaian ini diancam dengan mengalihkan resiko tadi dari si pembeli kepada si penjual, jadi dengan lalainya si penjual, resiko itu beralih kepada dia".

Menurut pasal di atas resiko atas barang yang diperjanjikan dijual, sejak ditutupnya

perjanjian jual beli dibebankan kepada si pembeli. Kalau si penjual terlambat menyerahkan maka ia telah melakukan wanprestasi. Dapat disimpulkan dalam perjanjian jual beli hak atas tanah apabila terjadi keadaan memaksa, sehingga suatu pihak tidak memenuhi prestasi, maka resiko adalah atas tanggungan si pemilik, merupakan suatu keadilan dan pantas apabila pihak lain dibebaskan dari kewajibannya untuk menyerahkan suatu barang. Sedangkan membayar biaya Perkara. Ongkos atau biaya perkara menurut ketentuan hukum acara perdata selalu dibebankan kepada pihak yang kalah. Dalam perkara atau tuntutan karena adanya wanprestasi, maka besarkemungkinan debitur yang akan kalah dalam berperkara, maka hakim memberikan keputusan untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara tersebut. Wanprestasi atau ingkar janji mempunyai akibat-akibat penting, maka harus ditetapkan terlebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi.

Sudah merupakan asas umum dalam hukum perdata, bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum yang menimbulkan kerugian orang lain, mewajibkan bagi orang yang menimbulkan kerugian itu untuk mengganti kerugian yang disebabkan (Pasal 1365 KUHPerdato). Dalam hal ini orang atau pihak yang berutang atau debitur yang harus membayar ganti rugi tersebut kepada pihak yang dirugikan atau kreditur. Terhadap kelalaian dan kealpaan si berutang atau pihak yang dinyatakan wanprestasi diancam dengan beberapa sanksi yaitu:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur yang disebut dengan ganti rugi
2. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian
3. Peralihan resiko
4. Membayar biaya perkara, jika sampai diperkarakan di muka hakim. Sanksi ini baru dapat dimintakan pelaksanaannya jika sudah terbukti di muka hakim dengan adanya penetapan dari hakim.

Undang-undang juga memberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam bentuk ganti rugi. Dengan demikian seorang debitur yang lalai, masih dilindungi oleh undang-undang terhadap kesewenang-wenangan kreditur. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1247 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang isinya: "Siberutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi dan bunga yang nyata telah ada atau sedianya harus

dapat digunakan sewaktu perikatan dilahirkan, kecuali hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan karena suatu tipu muslihat yang dilakukan olehnya" Berdasarkan ketentuan dari pasal tersebut di atas maka ganti rugi itu dibatasi hanya meliputi kerugian yang dapat diduga dan yang merupakan akibat langsung dari perjanjian. Ganti rugi ini mempunyai 3 (tiga) unsur yaitu:

1. Biaya, adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata dikeluarkan oleh kreditur. Misalnya biaya- biaya perkara.
2. Rugi, adalah segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur akibat kelalaian debitur, sedangkan bunga adalah segala keuntungan yang diharapkan atau sudah diperhitungkan. KUH Perdata kita hanya mengatur ganti rugi dari kerugian yang bersifat materil (berujud) yang dapat dinilai dengan uang, dan tidak mengatur ganti rugi dari kerugian yang bersifat immateril tidak berujud (moral).
3. Bunga, yang diartikan dengan bunga ialah keuntungan yang diharapkan yang tidak diperoleh kreditur. Ilmu hukum perdata mengenai berbagai jenis bunga, berpendapat sebagai berikut:
 - a. Bunga konvensional.
 - b. Bunga Moratoir
 - c. Bunga kompensatoir
 - d. Bunga Berganda

Jumlah Ganti Rugi Untuk menentukan besarnya jumlah ganti rugi undang-undang memberikan beberapa pedoman yaitu:

1. Besarnya jumlah ganti rugi itu ditentukan sendiri oleh undang-undang, misalnya pasal 1250 KUH Perdata
2. Pihak-Pihak sendiri menentukan besarnya jumlah ganti rugi, Pasal 249 KUH Perdata.
3. Jika tidak ada ketentuan dalam undang-undang dan para pihak sendiri juga tidak menentukan apa-apa, maka besarnya ganti rugi ini harus ditentukan berdasarkan kerugian yang benar-benar telah terjadi, atau dapat diduga sedemikian rupa sehingga keadaan kekayaan dari si berpiutang harus sama seperti seandainya siberutang memenuhi kewajibannya. Kerugian yang jumlahnya melampaui batas-batas yang dapat diduga tidak boleh ditimpakan kepada debitur.

Di dalam KUHPerdato dibedakan antara tahap kesepakatan mengenai barang dan harga dan tahap peralihan hak milik (tergantung pada obyek perjanjian apakah benda bergerak atau

benda tetap). Sedangkan berdasarkan UUPA terjadinya peralihan hak milik atas obyek perjanjian terjadinya bersamaan dengan dengan kesepakatan mengenai barang dan harga (tunai, terang dan riil). Dalam hal perbuatan tergugat yang tidak dapat menyelesaikan pembayaran harga tanah obyek sengketa dengan jumlah dan jangka waktu yang disepakati adalah perbuatan ingkar janji. Sehingga kesepakatan jual beli tanah tersebut batal demi hukum. Penggugat harus mengingatkan kepada tergugat agar tanah obyek sengketa dikembalikan kepada penggugat dan juga penggugat harus berusaha mengajak tergugat untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah. Jika tidak berhasil sementara tergugat telah menikmati tanah dan hasil tanah tersebut. Oleh karena tidak adanya itikad baik dari tergugat karena menguasai obyek sengketa secara tidak sah maka sepantasnya tergugat dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada penggugat.

Perikatan merupakan tindakan hukum yang bersifat timbal balik menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif menimbulkan hak bagi kreditor untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasinya. Pada situasi normal antara prestasi dan kontra prestasi akan saling bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi. Wanprestasi menurut KUHPerdota disebut dalam Pasal 1238 berbunyi: "Siberutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa Siberutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan". Orang atau pihak yang lalai akan pemenuhan kewajibannya sementara ia sudah mengikatkan diri di dalam suatu kesepakatan (perikatan) dapat digolongkan menjadi empat katagori yakni:

- 1) Kreditur sama sekali Tidak melaksanakan isi kesepakatan;
- 2) Kesepakatan tersebut dilaksanakan akan tetapi melenceng dari isi kesepakatan;
- 3) Kesepakatan tersebut dilaksakan tetapi sudah lewat waktu;
- 4) Melakukan perbuatan atau tindakan yang tidak ada disepakati.

Akibat dari adanya wanprestasi tersebut, masing-masing pihak yang merasa dirugikan berhak menggugat ke Pengadilan untuk

menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga jika ada. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUH Perdata (BW) yang berbunyi sebagai berikut: Pasal 1243 menyatakan: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya."

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas menunjukkan bahwa pernyataan lalai seseorang dapat dipenuhi melalui :

- 1) Melalui somasi (mengirim surat xiv peringatan) debitur tidak mengindahkan (terhadap perjanjian yang menentukan batas waktu);
- 2) Melalui sifat prestasi artinya prestasi atau sesuatu yang harus Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara penggugat (penjual) dan Pembeli (tergugat), secara yuridis menunjukkan bahwa dengan telah dilakukannya penguasaan secara fisik terhadap obyek perjanjian (tanah) selama 14 tahun, sementara harga belum/tidak dilakukan pembayaran secara lunas, maka dalam hal ini pembeli (tergugat) telah melakukan wanprestasi dalam bentuk "melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;" Oleh karena itu penjual (penggugat) dapat mengajukan pembatalan perjanjian atau jika dalam pelaksanaan perjanjian telah menimbulkan kerugian, maka penggugat dapat mengajukan pembatalan perjanjian yaitu tanah secara fisik kembali kedalam penguasaan penjual dan penjual mengembalikan harga yang telah diterima serta tuntutan ganti rugi yaitu penguasaan dan pemanfaatan tanah selama berapa lama ia tempati oleh pembeli (tergugat).

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah baik yang dilakukan menurut hukum perdata yaitu Kitab Undang Undang Hukum Perdata ataupun dengan menggunakan hukum pertanahan yaitu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang aturan pelaksanaannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dibatalkan jika tidak memenuhi

persyaratan subjektif dan objektif sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

2. Orang atau pihak yang lalai akan pemenuhan kewajibannya sementara ia sudah mengikatkan diri di dalam suatu perjanjian jual beli hak atas tanah dapat digolongkan sebagai wanprestasi yaitu terdapat empat katagori yakni:
 - 1) Kreditur sama sekali Tidak melaksanakan isi kesepakatan;
 - 2) Kesepakatan tersebut dilaksanakan akan tetapi melenceng dari isi kesepakatan;
 - 3) Kesepakatan tersebut dilaksanakan tetapi sudah lewat waktu;
 - 4) Melakukan perbuatan atau tindakan yang tidak ada disepakati.

Akibat dari adanya wanprestasi tersebut, pihak yang merasa dirugikan berhak menggugat ke Pengadilan untuk menuntut ganti rugi, berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga .

B. Saran

1. Sejojyanya dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang dituangkan dalam akte jual beli seharusnya dicantumkan klausula berupa syarat pembatalan jualbeli apabila pihak pembeli melakukan wanpretasi.
2. Akibat wanprestasi yang dibebankan kepada pihak yang melakukan wanprestasi berupa gantirugi, biaya dan bunga sebaiknya dicantumkan secara jelas dalam akte perjanjian jualbeli dalam bentuk nilai uang yang jelas untuk mempermudah pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Tahun 2010
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo, Jakarta, Tahun 2014.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Penerbit Jambatan Edisi Tahun 2008
- Fitriani Amas Gulu, *Aspek Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan KUHPperdata*, *Legal Opinion* Vol 5 No. 4 Tahun 2017.
- Hartono Soerjopratikno, *Aneka Perjanjian Jual-Beli*, Mustika Wikasa, Yogyakarta, Tahun 1994.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia. Tahun 1982

- M. Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, Tahun 2016.
- Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Tahun 2001.
- Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, Tahun 1999.
- Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Pertama PT Raja Grafindo Persada, Jakarta Tahun 2014
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Tahun 2002.
- P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, Tahun 2007.
- Prasetyo, *Pembaharuan Hukum Perjanjian Berbasis Nilai Keadilan*, *Jurnal Pembaharuan Hukum* Vol IV No. 1 Januari-April 2017.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- R. Subekti, *Pokok pokok Hukum Perdata*, Penerbit Intermedia Jakarta, Tahun 2005.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011
- R.Subekti dan R. Tjitrosoedibyo, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996.
- Satrio, *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, Tahun 1999
- Wahyu Setiawan, Supriadi, dan Sahrul, *Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Perumahan Griya Bukit Hijau di Kota Palu)*, *Legal Opinion* Vol 6 No. 3 Tahun 2018.
- Yahya Harahap, *Segi segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung Tahun 1982.

Peraturan Perundang-undangan:

- Undang Undang Dasar 1945.
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1999 Tentang Pendaftaran Tanah